

# AVOIR LA MAÎTRISE DE SES PROJETS URBAINS

*Redynamiser son centre bourg*

## RÉHABILITATION DE LA MAISON DU COEUR DE BOURG DU JUCH

### LE CONTEXTE

**Commune :** Le Juch (29)

**Département :** Finistère

**Population :** 725  
habitants (INSEE 2020)

**Densité de population :**  
50,4 habitants/km<sup>2</sup>



Source : Ouest France

### LE PROJET

La commune du Juch a entrepris dès les années 2010 une démarche de **revitalisation de son centre-bourg**, via un AMI départemental en 2014, puis un appel à projet régional en 2018. Ce projet de revitalisation s'articule autour de **5 axes principaux** : "conforter la centralité par la création de logements et d'activité ; patrimoine ouvert sur l'avenir ; cadre de vie, facteur de cohésion sociale ; réinventer les mobilités en milieu rural ; faciliter le développement d'activités". La **réhabilitation** de la "**maison du bourg**", emblématique de la commune, fait figure de levier et en a constitué l'une des principales étapes : elle va permettre la création de **4 ou 5 logements** (dans la longère) et d'un **commerce** (épicerie bistro) en rez-de-chaussée de la maison du bourg.

- **Maître d'ouvrage** : Commune et Finistère Habitat
- **Maîtrise d'œuvre** : indéterminée
- **Accompagnement au montage de projet** : CAUE29 et Finistère Ingénierie Assistance (CD29)
- **Accompagnement à la concertation citoyenne et études de faisabilité** : association TA9 29

Contact : [mairie.le-juch@wanadoo.fr](mailto:mairie.le-juch@wanadoo.fr)

### CALENDRIER

- **1er semestre 2019** : préemption du bien par la commune et acquisition par l'EPFL
- **Août 2019** : réunion publique pour une première évocation du projet avec les habitants
- **2d semestre 2019** : mise en sécurité du site
- **Septembre 2020** : appel à candidatures
- **Novembre 2020** : sélection du lauréat, mais abandon quelques mois plus tard
- **Novembre 2021** : redimensionnement du projet
- **Janvier 2022** : nouveau lauréat
- **Août 2022** : dépôt du PC
- **2022** : aménagement des espaces publics
- **Avril 2023** : démarrage des travaux pour la création des logements et du commerce

### BUDGET

Dépenses

Enveloppe travaux  
**1 049 001,78**

Recettes

Total Subventions  
**674 700,47**

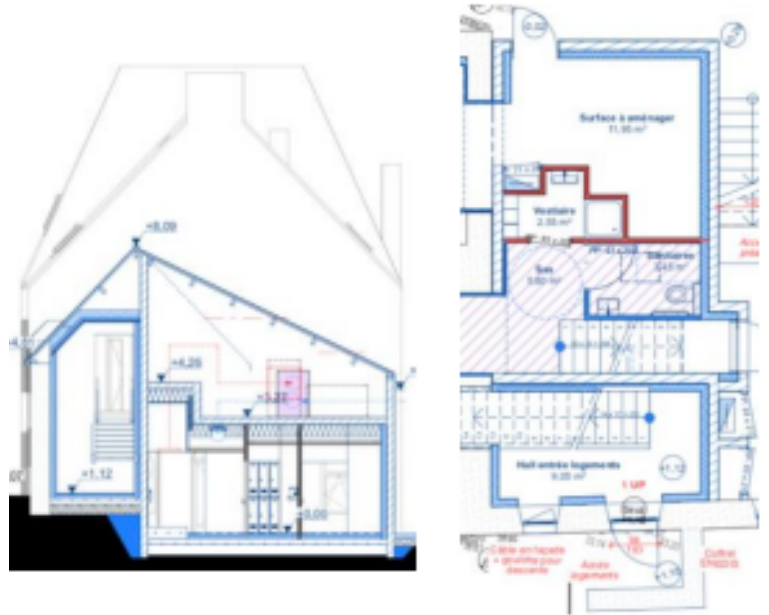
Région	EPF	DSIL	DETR	Département
208 000,00	133 200,47	170 500,00	115 000,00	48 000,00

## TRAITEMENT DE LA DENSIFICATION

Ce projet de rénovation de la maison du bourg et de création de logements supplémentaires n'a pas suscité la curiosité voire l'intérêt, puisque dès la première réunion, près de 100 personnes se sont déplacées. Les groupes de travail créés pour suivre le projet ont bien fonctionné, rassemblant régulièrement une trentaine d'habitants, techniciens et élus. La fermeture récente du dernier commerce de la ville et la nécessité de revitaliser la commune expliquent sûrement cet intérêt. En effet, ce projet s'est inscrit dans celui plus global de la revitalisation du centre-bourg et s'est accompagné d'une politique volontariste de rénovation du patrimoine (rachat du château notamment), d'offre nouvelle de logements et de mise en œuvre de mobilités douces (création de pistes cyclables et mise en place d'une offre d'autopartage électrique, proposant à la population et aux agents deux véhicules électriques).



Croquis de la longère, extrait du PC d'août 2022



Croquis de la maison principale en commerce, extrait du PC d'août 2022

### ZOOM SUR...

#### LE RÔLE DE L'EPF BRETAGNE

Pour ce projet, l'**Établissement Public Foncier Bretagne** est à la fois le **porteur foncier** et **financier** de l'opération.

L'EPF a d'abord **acquis** le bien (maison + longère) pour 149.000 €. C'est également l'EPF qui est chargé du **proto-aménagement** (mise en sécurité, démolition et préparation du chantier) pour 130.000 €.

La commune avait 7 ans - à partir de l'acquisition par l'EPF - pour racheter le bien, au prix du coût de l'opération. Mais compte tenu des retards pris pour mener à bien cette opération et des délais imposés pour réalisés des travaux subventionnés par la DTER, le projet a été scindé en deux : la ville a racheté une partie du bien (la maison, future épicerie), tandis qu'un bailleur social doit acquérir la partie longère pour en faire les logements sociaux. L'EPF a choisi de **minorer la valeur du foncier** pour que la Ville achète sa partie (149.000€) et a opté pour un "**bonus centre-ville**" (15€/m2 réhabilité en centre-ville), si bien que le reste à charge pour la commune ne s'élève qu'à 170.000€.

#### ATOUTS

Portage  
l'Établissement  
Foncier Bretagne

par  
Public

Projet global de  
revitalisation du centre-  
bourg

#### DIFFICULTES

Articulation des différents acteurs et de leurs contraintes (calendriers, réglementations, contraintes...)

Recherche d'un porteur de projet privé pour la reprise d'un commerce dans une petite commune

Interruption dans le portage du projet à cause du Covid